



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Berget i Stockholm



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Berget i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2040.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1927-09-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1933-12-23 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Peter Hallberg	Ordförande
Rune Johansson	Vice ordförande
Anne Sandström	Sekreterare
Nils-Erik Johnsson	Kassör
Bodil Markusson	Ledamot
Marika Skantze	Ledamot

Agneta Guldberg	Suppleant
Helene Harling	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Staffan Lundström	Ordinarie Extern	Ordinarie Intern
Ola Trané	Ordinarie Extern	BoRevision
Mikaela Alderhorn	Suppleant Intern	

Valberedning

Kersti Tagesson

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Berget 11	1927-11-30	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

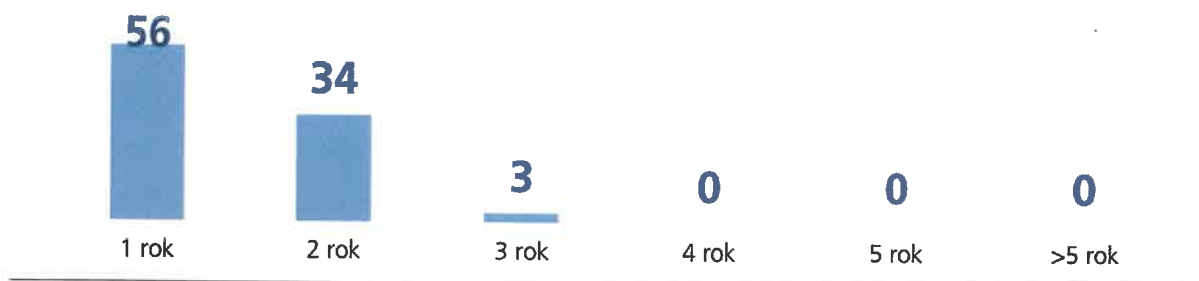
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1930.

Byggnadens bostadsyta är 3 831 m², samt övriga ytor är 1 114 m²

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 93 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
OVK besiktning	2020
Installation av Porttelefoni	2020
Stamspolning	2019
Installation av lågenergibelysning	2019
Ombyggnation av utegård	2018 - 2020
Installation av säkerhetsdörrar till förråden	2017
Fönsterrenovering till 3-glas standard	2016
Byte av utsugsventiler i de flesta lägenheterna	2016
Taksäkerheten har åtgärdats	2015
Byte av 3 torkskåp och 2 torktumlare	2015
Byte av tvättmaskiner	2014
Totalrenovering av hissmaskinrummet inkl ny motor	2013
Byte av samtliga balkongdörrar och balkongfönster på översta våningsplanet	2013
Renovering/restaurering av ventilationssystem	2012 - 2013
Totalrenovering av samtliga kungsbalkonger	2012 - 2013
Ombyggnation av fastighetens ca 300 kvm vindar till boendeyta	2012 - 2013
Omläggning av fastighetens tak	2012 - 2013
Sanering av all synlig/åtkomlig asbest i hela fastigheten samt dess kulvertar	2011
Installation av säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter	2011
Nyggning av lägenhetsförråd till samtliga lägenheter	2011
Nya handdukstorkare	2010
Nybyggnation av balkonger	2009
Energideklaration	2009
Trapphusrenovering	2008
Lagning och ommålning av plåttak	2007
Ombyggnation av lokaler till bostadsrätter	2006
Byte av expansionskärl	2006
Byte av huvudnycklar	2006
Byte av värmeväxlare	2004
Nybyggnation av balkoner	2001
Fasadrenovering mot gårdarna	2001
Målning av fönster	1999
Målning av plåttak	1998
Ombyggnation av hiss	1998
Byte av badrumsstammar	1993
Byte av elstigar	1993
Byte av köksstammar	1989

Planerat underhåll	År
Uppdatering till källsortering	2021
Soprum och ommålning	
Reparation vattenskada tvättstuga	2021
Reparation fasadskador	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Trappstädning	SMART Trappstädning
Serviceavtal hiss	S:T Eriks Hiss
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Bank & Lån	Handelsbanken
El	Elkraft
Avfallshantering	LL Bolagen
TV	ComHem
Försäkring	Länsförsäkringar

Föreningens ekonomi

Under de senaste 5 åren har styrelsen aktivt jobbat med att få tillbaka ekonomin på god nivå för att succesivt kunna amortera av föreningens lån och i förlängningen stärka föreningens välmående.

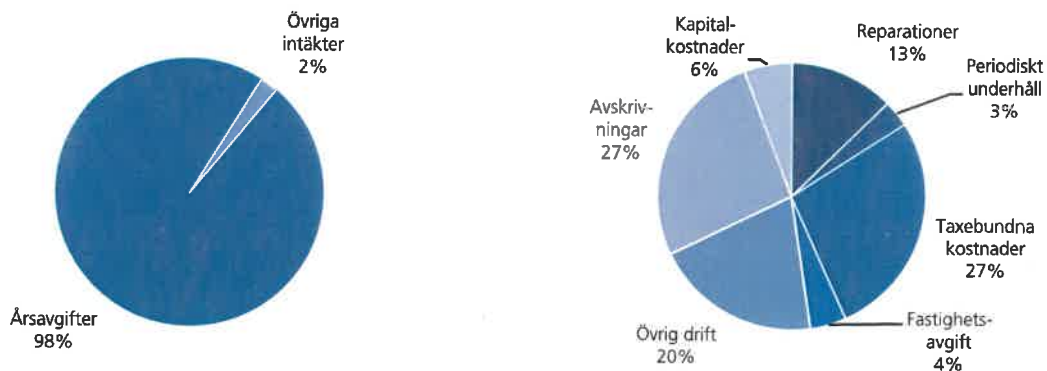
Detta arbete har drivits med stor framgång och 2020 var kanske det bästa året då vi kunnat minska flertalet av de stora kostnadsposterna såsom värme-, el-, förvaltning- och räntekostnader.

Vi ser ut att kunna fortsätta denna resa 2021 med fortsatta effektivitetsåtgärder på samtliga av ovannämnda utgiftsposter.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 587 703	3 038 614
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 019 623	2 980 799
Finansiella intäkter	255	309
Ökning av kortfristiga skulder	0	247 217
	3 019 878	3 228 325
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 089 383	1 989 146
Finansiella kostnader	181 059	189 191
Ökning av materiella anläggningstillgångar	20 864	0
Ökning av kortfristiga fordringar	64 501	11 349
Minskning av långfristiga skulder	960 000	1 489 550
Minskning av kortfristiga skulder	219 109	0
	3 534 917	3 679 236
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 052 665	2 587 703
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-535 039	-450 911

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

År 2020 har varit ett bra och relativt lugnt år för föreningen.

Kopplat till fastigheten så har vi utfört en OVK som blev godkänd, påbörjat reparation av fuktskador på fasad och i tvättstuga.

Som ett led att förstärka säkerheten i fastigheten har vi även installerat en porttelefon och därtill gjort oss av med portkod för att på så vis minimera ovälkomna gäster i fastigheten. Detta initiativ har fallit mycket väl ut.

Vi är även infört avfallshantering för att ta ytterligare samhällsansvar för miljön. Även detta initiativ har fallit mycket väl ut.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 93 st

Överlåtelse under året: 16 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 134 st

Tillkommande medlemmar: 19 st

Avgående medlemmar: 18 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 135 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	771	771	771	771
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 268	4 519	4 908	4 946
Elkostnad/m ² totalyta	23	26	27	23
Värmekostnad/m ² totalyta	111	125	133	137
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	25	24	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	36	38	45	47
Soliditet (%)	60	58	57	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-67	-5	168	-61
Nettoomsättning (tkr)	2 967	2 980	2 960	2 986

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	149 523	0	0	149 523
Upplåtelseavgifter	29 337 773	0	0	29 337 773
Fond för yttre underhåll	1 285 033	150 000	180 000	955 033
S:a bundet eget kapital	30 772 329	150 000	180 000	30 442 329
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 305 678	-150 000	-184 837	-4 970 841
Årets resultat	-67 132	-67 132	4 837	-4 837
S:a ansamlad förlust	-5 372 810	-217 132	-180 000	-4 975 678
S:a eget kapital	25 399 519	-67 132	0	25 466 651

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-67 132
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 155 678
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-150 000
summa balanserat resultat	-5 372 810

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-180 000
av fond för yttre underhåll ianspråkats	98 011
att i ny räkning överförs	-5 454 799

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 967 093	2 979 958
Övriga rörelseintäkter	Not 3	52 530	841
Summa rörelseintäkter		3 019 623	2 980 799
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 783 243	-1 576 871
Övriga externa kostnader	Not 5	-248 743	-346 874
Personalkostnader	Not 6	-57 397	-65 400
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-807 100	-807 609
Jämförelsestörande poster		-9 467	0
Summa rörelsekostnader		-2 905 950	-2 796 754
RÖRELSERESULTAT		113 673	184 045
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		255	309
Räntekostnader och liknande resultatposter		-181 059	-189 191
Summa finansiella poster		-180 804	-188 882
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-67 132	-4 837
ÅRETS RESULTAT		-67 132	-4 837

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	38 129 546	38 835 249
Inventarier	Not 9	2 125 316	2 195 316
Summa materiella anläggningstillgångar		40 254 861	41 030 565
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40 255 361	41 031 065
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		16 467	22 019
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	126 292	280 608
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	23 919	25 096
Summa kortfristiga fordringar		166 678	327 723
KASSA OCH BANK			
SBC klientmedel i SHB		2 052 665	2 362 157
Summa kassa och bank		2 052 665	2 362 157
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 219 343	2 689 880
SUMMA TILLGÅNGAR		42 474 704	43 720 945

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 487 296	29 487 296
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 285 033	955 033
Summa bundet eget kapital		30 772 329	30 442 329
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 305 678	-4 970 841
Årets resultat		-67 132	-4 837
Summa fritt eget kapital		-5 372 810	-4 975 678
SUMMA EGET KAPITAL		25 399 519	25 466 651
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	4 940 000	17 051 739
Summa långfristiga skulder		4 940 000	17 051 739
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	11 411 739	260 000
Leverantörsskulder		169 252	274 455
Övriga skulder		0	90 908
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	554 194	577 192
Summa kortfristiga skulder		12 135 185	1 202 555
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 474 704	43 720 945

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Stomme grund	120 år	120 år
Stammar, värme	60 år	60 år
El	40 år	40 år
Fasad	50 år	50 år
Fönster	50 år	50 år
Yttertak	40 år	40 år
Ventilation	25 år	25 år
Transport (hiss)	25 år	25 år
Inre underhåll	120 år	120 år
Styr och övervakning	15 år	15 år
Dränering innergård	15 år	15 år
Montering taksäkerhet	10 år	10 år
Resterande byggnad	120 år	120 år
Inventarier, säkerhetsdörrar	40 år	40 år
Inventarier, övrigt	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
	Årsavgifter	2 953 731	2 953 731
	Avgift andrahandsuthyrning	13 241	26 120
	Öresutjämning	120	107
		2 967 093	2 979 958

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Försäkringsersättning	30 475	0
	Övriga intäkter	22 055	841
		52 530	841

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	0	21 834
	Fastighetskötsel beställning	0	35 208
	Fastighetskötsel gård entreprenad	47 504	0
	Snöröjning/sandning	0	11 863
	Städning entreprenad	61 766	52 708
	Mattvätt/Hyrmattor	3 936	3 280
	Sotning	0	6 825
	OVK Obl. Ventilationskontroll	68 750	0
	Hissbesiktning	1 745	7 007
	Myndighetstillsyn	0	11 875
	Gård	10 783	9 567
	Serviceavtal	6 563	0
	Förbrukningsmateriel	9 540	6 382
	Brandskydd	0	4 836
		210 587	171 384
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	10 000
	Tvättstuga	33 225	47 934
	Entré/trapphus	44 875	1 830
	Lås	3 723	0
	VVS	7 136	75 558
	Värmeanläggning/undercentral	22 250	0
	Ventilation	87 142	42 824
	Elinstallationer	5 381	816
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	25 794	0
	Hiss	17 052	19 333
	Huskropp utvändigt	0	16 835
	Tak	0	3 151
	Mark/gård/utemiljö	3 913	2 915
	Skador/klotter/skadegörelse	11 794	0
	Vattenskada	127 709	15 542
		389 994	236 738
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	59 430	0
	Fasad	38 581	0
		98 011	0
	Taxebundna kostnader		
	El	113 955	129 836
	Värme	553 129	621 375
	Vatten	104 793	123 786
	Sophämtning/rehållning	73 542	62 343
		845 419	937 340
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	62 005	59 032
	Kabel-TV	44 330	44 316
		106 335	103 348
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	132 897	128 061
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 783 243	1 576 871

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	6 126	4 877
	Tele- och datakommunikation	5 627	4 437
	Juridiska åtgärder	8 938	-728
	Hysesförluster	240	2
	Revisionsarvode extern revisor	18 125	17 875
	Styrelseomkostnader	2 975	0
	Fritids- och trivselkostnader	5 883	3 146
	Studieverksamhet	0	289
	Förvaltningsarvode	175 444	238 644
	Administration	7 816	10 380
	Konsultarvode	0	50 383
	Föreningsavgifter	17 570	17 570
		248 743	346 874
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 300	49 400
	Sociala kostnader	10 097	16 000
		57 397	65 400
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Stomme och grund K3	184 752	184 752
	Yttertak K3	55 474	55 474
	Fasader/balkonger K3	54 381	54 381
	Fönster/dörrar och portar K3	41 138	46 414
	Stomkomplettering förening K3	57 207	57 207
	Värmesystem K3	90 391	90 391
	Luftbehandlingssystem K3	53 824	53 824
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	98 045	98 045
	Hissar K3	53 824	53 824
	Utemiljö allmänt K3	16 667	16 667
	Inventarier	101 397	96 630
		807 100	807 609
	Jämförelsestörande poster		
	Förlust avyttring mask/invent	9 467	0
		9 467	0

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	47 692 273	47 692 273
	Utgående anskaffningsvärde	47 692 273	47 692 273
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 857 024	-8 146 046
	Årets avskrivningar enligt plan	-705 703	-710 979
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 562 727	-8 857 024
	Planenligt restvärde vid årets slut	38 129 546	38 835 249
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	161 600	161 600
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	39 000 000	39 000 000
	Taxeringsvärde mark	81 000 000	81 000 000
		120 000 000	120 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	120 000 000	120 000 000
		120 000 000	120 000 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	2 879 806	2 879 806
	Nyanskaffningar	40 864	0
	Utrangering/försäljning	-20 000	0
	Utgående anskaffningsvärde	2 900 670	2 879 806
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-684 490	-587 860
	Årets avskrivningar enligt plan	-101 397	-96 630
	Utrangering/försäljning	10 533	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-775 354	-684 490
	Redovisat restvärde vid årets slut	2 125 316	2 195 316

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde	
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
	Värdepapper innehav	500	500	500	
		500	500	500	
Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR		2020-12-31	2019-12-31		
	Avräkning vidarefakturerering	0	14 025		
	Skattekonto	82 133	17 042		
	Skattefordran	44 159	48 995		
	Placeringskonto hos SBC	0	225 546		
	Forordningar kreditfakturor	0	-25 000		
		126 292	280 608		
Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2020-12-31	2019-12-31		
	Kabel-TV	11 084	11 082		
	EI	12 835	14 014		
		23 919	25 096		
Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2020-12-31	2019-12-31		
	Vid årets början	955 033	805 033		
	Reservering enligt stadgar	150 000	150 000		
	Reservering enligt stämmobeslut	180 000	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0		
	Vid årets slut	1 285 033	955 033		
Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	0,600 %	5 000 000	5 760 000	2024-10-30
	Handelsbanken	0,600 %	11 351 739	11 551 739	2021-01-29
	Summa skulder till kreditinstitut		16 351 739	17 311 739	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 411 739	-260 000	
			4 940 000	17 051 739	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 851 739 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	32 442 000	32 442 000
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Värme	66 469	81 108
	Vatten	18 196	20 680
	Sophämtning	9 446	8 519
	Extern revisor	17 000	17 000
	Arvoden	98 220	98 320
	Sociala avgifter	30 500	32 000
	Ränta	16 755	29 984
	Avgifter och hyror	285 732	289 581
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	11 876	0
		554 194	577 192

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fasadrenovering fortgår och färdigställande av tvättstugan blir klar under våren.

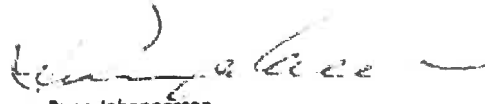
Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

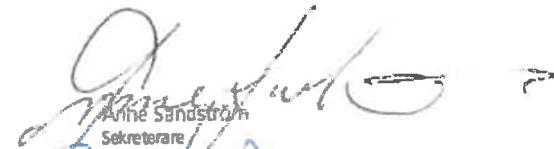
STOCKHOLM den 1 / 6 2021



Peter Hallberg
Ordförande



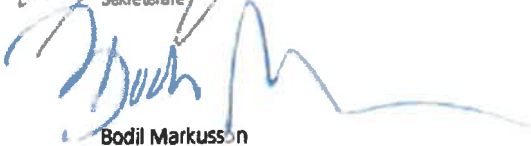
Rune Johannesson
Vice ordförande



Arne Sändström
Sekreterare



Nils-Erik Johansson
Kassör



Bodil Markussen
Ledamot



Marika Skantze
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 / 6 2021



Staffan Lundström
Extern revisor



Ola Trané
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsföreningen Berget i Stockholm, org.nr. 702000-1397

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Berget i Stockholm för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsföreningen Berget i Stockholm för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

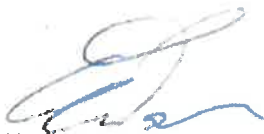
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskapsena. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 3 juni 2021



Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Staffan Lundström
Av föreningen vald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se